

36. Netcongestie bij verhuur bedrijfsruimte: bescherm het beschikbare transportvermogen

MR. B. ANDRIESSEN

Het elektriciteitsnet is vol. Verhuurders van bedrijfsruimte lopen daardoor het risico schaars transportvermogen te verliezen, vaak zonder dat zij het zelf in de hand hebben. Standaardhuurvoorwaarden bieden onvoldoende bescherming. Gericht contractuele afspraken zijn aanbevolen. Dit artikel laat zien welke risico's spelen en hoe verhuurders zich kunnen wapenen.

1. Inleiding: energie als vastgoedvraagstuk

Door de grootschalige elektrificatie van de economie is het Nederlandse elektriciteitsnet overbelast geraakt. In grote delen van het land is er geen ruimte meer voor nieuwe of zwaardere aansluitingen. Dit fenomeen staat bekend als netcongestie. De aandacht gaat doorgaans uit naar het verkrijgen van een nieuwe of zwaardere aansluiting. Minder belicht zijn de risico's die verhuurders lopen op verlies van het bestaande transportvermogen van hun pand. Dit artikel gaat nader in op deze risico's en bespreekt een aantal mitigerende maatregelen die verhuurders kunnen treffen.

2. Het (overvolle) Nederlandse elektriciteitsnet

2.1 De drie niveaus van het elektriciteitsnet en de netbeheerders

Het elektriciteitsnet in Nederland kent drie spanningsniveaus: hoogspanning, middenspanning en laagspanning.¹ Het hoogspanningsnet vervoert elektriciteit over grote afstanden op landelijk niveau van elektriciteitscentrales naar de regio's. Sommige grote verbruikers en opwekkers, zoals grote industriële bedrijven en windparken, zijn rechtstreeks op het hoogspanningsnet aangesloten. In de regio's wordt spanning verlaagd en via het middenspanningsnet verdeeld naar steden, dorpen en bedrijven met een grootverbruiks-aansluiting. Het laagspanningsnet voorziet op buurtniveau huizen en bedrijven met een kleinverbruikers-aansluiting.

¹ 'Wat is netcongestie', www.rvo.nl. Onder de nieuwe Energiewet zijn de definities gewijzigd: het hoogspanningsnet heet nu het transmissiesysteem (110 kV en hoger) en het net met een spanning van lager dan 110 kV heet het distributiesysteem (art. 1.1 Energiewet). De netbeheerders heten nu transmissiesysteembeheerder (= TenneT) en distributiesysteembeheerders (= de voormalige regionale netbeheerders). Omdat deze nieuwe definities nog niet breed gebruikt worden, worden in dit artikel nog de oude definities gehanteerd.

Het landelijke hoogspanningsnet wordt beheerd door TenneT. Het midden- en laagspanningsnet wordt beheerd door de regionale netbeheerders, waarvan Liander, Stedin en Enexis de grootste zijn. Elke regionale netbeheerder heeft het midden- en laagspanningsnet in bepaalde regio's in eigendom en beheer, zodat de locatie van de aansluiting bepaalt met welke netbeheerder een op het net aangesloten partij te maken krijgt.

2.2 Congestie

Elk niveau van het elektriciteitsnet heeft een grens aan de hoeveelheid elektriciteit die er gelijktijdig doorheen kan: de transportcapaciteit. Van congestie is sprake wanneer de vraag naar transport van elektriciteit de beschikbare transportcapaciteit overschrijdt. Dit kan zich zowel aan de gebruikszijde als aan de opwekzijde voordoen. Afnamecongestie ontstaat wanneer de gezamenlijke vraag naar elektriciteit de transportcapaciteit overschrijdt. Invoedingscongestie doet zich voor wanneer er meer elektriciteit aan het net wordt teruggeleverd dan het kan verwerken, bijvoorbeeld doordat windparken bij harde wind meer produceren dan het net in dat gebied kan transporteren.

De voornaamste oorzaak van de huidige netcongestie is de energietransitie. De verschuiving van fossiele brandstoffen naar elektrische alternatieven leidt tot een sterk toegenomen elektriciteitsvraag, terwijl het net niet in hetzelfde tempo is meegegroeid. Steeds meer bedrijven schakelen hun productieprocessen om van gas naar elektriciteit, het aantal warmtepompen en elektrische boilers neemt toe en het aantal laadpunten voor elektrisch vervoer groeit in hoog tempo. Tegelijkertijd wordt aan de opwekzijde in toenemende mate decentraal elektriciteit opgewekt door zonnepanelen en windturbines, die op piekmomenten meer aan het net terugleveren dan waarvoor het is ontworpen. Eind 2025 stonden meer dan vijftienduizend bedrijven in de

wachtrij voor een nieuwe of verzwaarde aansluiting, terwijl dit het jaar daarvoor nog twaalfduizend bedrijven betrof.²

2.3 De contractuele relatie met de netbeheerder

Een afnemer van elektriciteit moet met de netbeheerder afspraken maken over de aansluiting op het elektriciteitsnet (de verbinding tussen het net en de meterkast). Deze afspraken worden neergelegd in een aansluit- en transportovereenkomst (ATO). In de ATO wordt naast de gebruikskosten ook het maximale vermogen aan elektriciteit vastgelegd waar de afnemer recht op heeft: het gecontracteerd transportvermogen (GTV).

Er wordt onderscheid gemaakt tussen een kleine en een grote aansluiting.³ Een kleine aansluiting betreft maximaal 3 x 80 ampère (A). Daarbij regelt de energieleverancier de ATO en worden de netwerkkosten via de energieleverancier aan de afnemer doorbelast; er is dus in beginsel geen aparte ATO tussen afnemer en netbeheerder. Een grote aansluiting is groter dan 3 x 80 A. Ondernemers met een grote aansluiting hebben, naast een overeenkomst met de energieleverancier, een aparte ATO met de netbeheerder waarin de netwerkkosten en het GTV zijn geregeld. In dit artikel wordt uitgegaan van bedrijfsruimten met een grote aansluiting, waarop een ATO (en dus ook een GTV) van toepassing is. Relevant is ook op wiens naam de ATO staat. Staat de ATO op naam van de verhuurder, dan heeft de huurder geen rechtstreekse contractuele relatie met de netbeheerder en beheert de verhuurder het GTV. Staat de ATO op naam van de huurder, een variant die in de praktijk geregeld voorkomt, dan beschikt de huurder als contractspartij van de netbeheerder over het GTV.

De eerder besproken congestie heeft niet alleen gevolgen voor de aanvraag van een nieuwe ATO, maar ook voor het verzoek om het GTV onder een bestaande ATO te verzwaren. In beide gevallen sluit men aan in de steeds langer wordende wachtrij, zodat het jaren kan duren totdat een verzoek wordt ingewilligd.

3. Risico's voor verhuurders

3.1 Verlies van GTV gedurende of bij einde huurtermijn

In de juridische literatuur is al aandacht geweest voor de positie van verhuurder en huurder bij het ontbreken van een (voldoende zware) aansluiting bij aanvang van de huur.⁴ Daaruit volgt dat zowel verhuurder als huurder er goed aan doet om voorafgaand aan het sluiten van een huurovereenkomst na te gaan of het gehuurde beschikt (of op aanvaardbare termijn kan beschikken) over een aanslui-

ting met voldoende vermogen om in het beoogde gebruik van het gehuurde te kunnen voorzien, en waar nodig specifieke afspraken te maken om de verantwoordelijkheden en eventuele risico's op dit vlak duidelijk te verdelen. Het ontbreken van een geschikte aansluiting kan, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, voor rekening en risico van zowel verhuurder als huurder komen.

Zelfs wanneer een pand beschikt over een aansluiting met een voor de huurder toereikend GTV, bestaan er voor verhuurders risico's dat buiten hun toedoen om verlies van GTV plaatsvindt gedurende of bij het einde van de huurtermijn. Deze risico's vormen de focus van dit artikel.

3.2 Verlaging op verzoek huurder

Op de eerste plaats kan het GTV worden verlaagd op verzoek van de huurder, namelijk wanneer de ATO op diens naam staat. De huurder is dan als contractspartij van de netbeheerder bevoegd om wijzigingen in de ATO te verzoeken, waaronder een verlaging van het GTV. De meest voorkomende reden daarvoor is kostenbesparing: het GTV is medebepalend voor de periodieke netwerkkosten, zodat een verlaging een, soms aanzienlijke, reductie van de vaste kosten met zich meebrengt. Dit speelt met name wanneer de huurder een substantieel deel van het GTV structureel niet benut, bijvoorbeeld doordat zijn bedrijfsactiviteiten een lagere elektriciteitsbehoefte kennen dan waarvoor de aansluiting is gedimensioneerd, of doordat hij in de loop van de huurtermijn zijn bedrijfsprocessen heeft aangepast of afgeschaald. Een alternatief voor verlaging van het GTV is het sluiten van een flexibele ATO, zoals een volledig flexibel transportrecht (non-firm ATO), een tijdsduurgebonden transportrecht of een tijdsblokgebonden transportrecht, die elk tegen een lager tarief toegang bieden tot transportcapaciteit zonder dat het reguliere GTV wordt aangetast.⁵ Een huurder die zijn netwerkkosten wil verlagen, kan daardoor ook voor een flexibele ATO-variant kiezen in plaats van het GTV te verlagen.

3.3 Verlaging op basis van GOTORK

Daarnaast kan het GTV worden verlaagd op initiatief van de netbeheerder, op basis van de zogenoemde GOTORK-maatregel.⁶ GOTORK staat voor Gebruik Op Tijd Of Raak Kwijt. De maatregel biedt netbeheerders de bevoegdheid om onbenut GTV terug te claimen en opnieuw aan andere afnemers ter beschikking te stellen. De GOTORK-maatregel is bij Besluit van 16 april 2024⁷ door de Autoriteit Consument & Markt (ACM) geïntroduceerd op grond van haar bevoegdheid om methoden en voorwaarden voor

2 Netbeheer Nederland, *Stand van de Uitvoering 2025*, 2025, netbeheer-nederland.nl.

3 Art. 1.1 Energiewet, zie ook 'woordenlijst netcongestie', www.rvo.nl.

4 A. de Fouw, 'Capaciteitsgebrek op het elektriciteitsnet', *TvHB* 2023/6, p. 311-320.

5 Niet elke flexibele ATO-variant is beschikbaar voor elk type aansluiting: volledig flexibel voor zowel hoog-, midden- en laagspanning; tijdsduurgebonden transportrecht alleen voor hoogspanning en tijdsblokgebonden transportrecht alleen voor midden- en laagspanning.

6 Systeemcode elektriciteit, art. 7.29 e.v.

7 Besluit van de Autoriteit Consument & Markt van 16 april 2024, kenmerk ACM/22/180812, tot wijziging van de voorwaarden als bedoeld in art. 31 van de Elektriciteitswet 1998 betreffende het beperken van niet-gebruikte transportrechten (*Stcrt.* 2024, 13531).

netbeheer vast te stellen.⁸ Door deze maatregel hoeft de netbeheerder kleinere veiligheidsmarges aan te houden bij het inschatten van toekomstig transportgebruik, omdat het risico op onverwachte pieken binnen ongebruikte GTV-ruimte wordt verkleind. Het doel is om in het overvolle elektriciteitsnet meer transportcapaciteit vrij te maken en de congestieproblematiek te verlichten.

Aan de toepassing van de GOTORK-maatregel⁹ zijn wel specifieke voorwaarden verbonden die moeten waarborgen dat deze inperking van het recht van houders van een aansluiting niet lichtzinnig wordt doorgevoerd. Er gelden drie cumulatieve voorwaarden voor toepassing: i) ligging in een congestiegebied, ii) onvoldoende benutting van het GTV gedurende de twaalf voorafgaande maanden (met specifieke drempels per type aansluiting) en iii) het ontbreken van verwacht toekomstig gebruik binnen een redelijke termijn.¹⁰ De GOTORK-maatregel is niet van toepassing op het laagspanningsnet.¹¹

Bij toepassing van de GOTORK-maatregel gelden ook procedurele waarborgen. De netbeheerder dient de aangeslotene schriftelijk te informeren en deze twee maanden de gelegenheid te bieden om in overleg te treden over het verwachte toekomstige gebruik van het transportvermogen.¹² De netbeheerder legt de uitkomsten van dit overleg vast, deelt deze met de aangeslotene en biedt hem een reactietermijn van tien werkdagen, waarna de netbeheerder (op basis van onder meer historisch verbruik, prognoses en de door de aangeslotene verstrekte informatie) het nieuwe GTV vaststelt.¹³ Bepaalde aansluitingen zijn van de GOTORK-maatregel uitgezonderd, waaronder aansluitingen ten behoeve van vitale processen, de Dienst Justitiële Inrichtingen, ziekenhuizen en openbaarvervoersbedrijven.¹⁴

Een aangeslotene wiens GTV op basis van de GOTORK-maatregel is verlaagd, kan op een later moment verhoging verzoeken, mits hij de noodzaak daarvan aannemelijk maakt.¹⁵ Een dergelijk verzoek komt in beginsel in de gewone wachtrij terecht, maar dus met een extra inhoudelijke toets die reguliere transportverzoeken niet kennen.

Een verlaging van het GTV (hetzij op verzoek van de huurder, hetzij op basis van GOTORK) brengt voor de verhuurder het risico mee dat het verloren GTV niet of pas na geruime tijd kan worden teruggekregen. Doordat het elektriciteitsnet in grote delen van Nederland overbelast is, leidt een verzoek tot verhoging tot plaatsing in de wachtrij. Het kan jaren duren voordat een dergelijk verzoek wordt gehonoreerd. Gedurende die periode beschikt het pand over onvoldoende transportcapaciteit voor een zwaardere elektriciteitsbehoefte. Dit kan tot problemen leiden wanneer de huidige huurder alsnog meer vermogen nodig heeft, maar ook bij het einde van de huurovereenkomst. Een opvolgend huurder met een grotere elektriciteitsbehoefte zal het pand mogelijk niet geschikt achten zolang het GTV niet is hersteld. De verhuurbaarheid en daarmee de waarde van het pand kunnen hierdoor onder druk komen te staan. In een markt waarin bedrijfspanden in toenemende mate op hun energieregelateerde voorzieningen worden beoordeeld, vormt een tekortschietend GTV een wezenlijk concurrentienadeel.

3.4 Verlies bij einde huur

Dan is er het scenario dat de ATO op naam van de huurder staat en de huurovereenkomst ten einde komt. Aangezien de ATO persoonsgebonden is en niet gebouwgebonden, komt deze bij vertrek van de huurder niet automatisch op naam van de verhuurder of een opvolgend huurder te staan. De vertrekkende huurder kan de ATO opzeggen, in welk geval vervolgens een nieuwe ATO moet worden aangevraagd. Hoewel de procedures van regionale netbeheerders onderling verschillen, voorzien zij doorgaans ook in mogelijkheden voor overdracht van een bestaande ATO aan een opvolgend houder van de aansluiting.¹⁶ Het cruciale verschil is dat een nieuwe ATO-aanvraag in congestiegebieden tot plaatsing op de wachtrij leidt, terwijl bij overdracht het GTV behouden blijft. Vanuit het perspectief van de verhuurder verdient een overdracht van de ATO in de regel de voorkeur.

3.5 Bieden de standaard ROZ-voorwaarden of de huurwetgeving voldoende waarborgen?

De vraag is in hoeverre de in de markt gebruikelijke standaard ROZ-voorwaarden¹⁷ of huurwetgeving de verhuurder reeds afdoende beschermen tegen verlies van GTV in voormelde scenario's.¹⁸

8 Deze bevoegdheid vloeit nu voort uit art. 3.119 van de per 1 januari 2026 in werking getreden Energiewet en voorheen uit art. 31 Elektricitwet 1998.

9 Uit de markt begrijpen wij dat dit (vooralsnog) niet heel frequent succesvol wordt toegepast door netbeheerders, wellicht omdat de drempels voor toepassing (met name de mate van onbenut GTV) nog vrij hoog zijn. Dit kan natuurlijk snel veranderen naar de toekomst toe wanneer netbeheerders actiever van de maatregel gebruik gaan maken, al dan niet in combinatie met een 'verlichting' van de wettelijke drempels.

10 Art. 7.29 lid 1 Systeemcode elektriciteit.

11 Het laagspanningsnet wordt niet genoemd in art. 7.29 lid 1 Systeemcode elektriciteit en uitsluiting van het laagspanningsnet volgt ook expliciet uit de toelichting bij voormeld besluit van de Autoriteit Consument & Markt van 16 april 2024, randnummer 33.

12 Art. 7.29 lid 2 Systeemcode elektriciteit.

13 Art. 7.29 leden 3 en 4 Systeemcode elektriciteit.

14 Art. 7.29 lid 7 Systeemcode elektriciteit.

15 Art. 7.29 lid 6 Systeemcode elektriciteit.

16 'Aansluiting verhuizen of opzeggen', www.enexis.nl, 'Wat regel ik bij een verhuizing?', www.liander.nl, 'Verhuizen', www.stedin.net.

17 Hiermee wordt bedoeld op i) de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW, volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603 (hierna: 'AB Kantoorruimte') en ii) algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW, volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603 (hierna: 'AB Winkelruimte').

18 Daarbij wordt in dit artikel met name bedoeld op waarborgen die een dergelijke verlaging kunnen voorkomen, en niet zozeer de juridische gevolgen (waaronder remedies voor een verhuurder) indien een verlaging eenmaal heeft plaatsgevonden.

Om te beginnen bieden de ROZ-voorwaarden geen duidelijke waarborgen voor het scenario van een GTV-verlaging op verzoek van de huurder of een opzegging van de ATO bij einde huur. De ROZ-voorwaarden bevatten weliswaar de bepaling dat schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig is voor veranderingen aan technische voorzieningen,¹⁹ maar het is zeer de vraag of deze bepaling hier toepassing vindt. Een GTV-verlaging of opzegging van een ATO is immers een contractuele handeling jegens de netbeheerder, geen fysieke wijziging aan het gehuurde. Ook voor het GOTORK-scenario bieden de ROZ-voorwaarden geen specifieke waarborgen.

Wat betreft wettelijke waarborgen tegen een verlaging op verzoek van de huurder of opzegging van de ATO bij einde huur zou wellicht aansluiting kunnen worden gezocht bij de open norm van 'goed huurderschap'.²⁰ De in deze norm besloten zorgplicht brengt mee dat de huurder de belangen van de verhuurder bij het behoud van de waarde van het gehuurde niet mag schaden. Betoogd kan worden dat een huurder die eigenmachtig het GTV verlaagt of bij het einde van de huur de ATO opzegt, wetende dat dit leidt tot langdurig verlies van schaarse transportcapaciteit, in strijd handelt met deze zorgplicht, zeker wanneer hij iedere voorafgaande mededeling aan of overleg met de verhuurder achterwege laat. De norm behelst echter een inspanningsplicht en geen risicoverdeling naar verkeersopvattingen: de enkele mogelijkheid van schade maakt een gedraging nog geen schending van de zorgplicht.²¹

Kortom, de bescherming die de ROZ-bepalingen en de wet de verhuurder bieden, is in de genoemde scenario's onvoldoende en niet specifiek genoeg. Het verdient dan ook aanbeveling dat de ROZ in een volgende versie van haar algemene bepalingen specifiek aandacht besteedt aan het behoud van gecontracteerd transportvermogen, waaronder bepalingen over eenzijdige GTV-verlaging, benutting van het GTV, informatievervalsing bij communicatie met de netbeheerder en overdracht van de ATO bij het einde van de huur. Vooralsnog zijn gerichte contractuele afspraken aanbevolen.

4. Aanbevelingen

Gelet op de in paragraaf 3 beschreven risico's en de geconstateerde ontoereikendheid van de wet en de standaard-ROZ-voorwaarden, is het voor verhuurders raadzaam om gerichte contractuele afspraken met hun huurder te maken. De belangrijkste aanbevelingen worden hierna per onderwerp besproken.

Verbod op eenzijdige verlaging van het GTV: Het verdient aanbeveling om in de huurovereenkomst een verbod op te nemen voor de huurder om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder een GTV-verlaging aan te vragen bij de netbeheerder. Zoals beschreven in paragraaf 3.2 kan een huurder op wiens naam de ATO staat zelfstandig een verlaging verzoeken, bijvoorbeeld uit kostenbesparing. Het contractuele verbod voorkomt dat de huurder eenzijdig het GTV verlaagt, met alle gevolgen van dien voor de verhuurbaarheid van het pand.

Verplichting tot voldoende benutting van het GTV: Daarnaast verdient het aanbeveling om de huurder contractueel te verplichten het GTV gedurende de gehele huurtermijn in voldoende mate te benutten, zodat toepassing van de GOTORK-maatregel wordt voorkomen. Zoals beschreven in paragraaf 3.3 kan de netbeheerder onbenut GTV terugvorderen wanneer het verbruik gedurende twaalf maanden onder de vastgestelde drempels blijft. Door een minimaal benuttingsniveau overeen te komen, wordt de huurder gestimuleerd om het GTV actief te gebruiken of, indien het feitelijk verbruik structureel lager ligt, hierover tijdig in overleg te treden met de verhuurder.

Verhuurders moeten bij zowel het verbod op eenzijdige verlaging van het GTV als de verplichting tot voldoende benutting van het GTV voorbereid zijn op een gesprek over de verdeling van de kosten van het in stand houden van onbenut GTV. Het is denkbaar dat een huurder die slechts een deel van het GTV benut, op enig moment ter discussie stelt dat hij de volledige netwerkkosten draagt voor capaciteit die hij niet gebruikt. De kosten van een dergelijke bijdrage zullen naar verwachting lager liggen dan de financiële impact bij verlies van aansluitcapaciteit, nu het terugkrijgen van verloren GTV (gelet op de huidige wachttijden) een langdurig en onzeker proces is.

Informatie- en instemmingsplicht bij communicatie met de netbeheerder: Voorts is het aan te bevelen om de huurder contractueel te verplichten de verhuurder onverwijld te informeren over i) iedere communicatie van de netbeheerder die betrekking heeft op het GTV of de ATO, waaronder kennisgevingen in het kader van de GOTORK-maatregel en ii) ieder voornemen van de huurder om communicatie aan de netbeheerder te richten die het GTV of de ATO raakt, waaronder een verzoek tot verlaging van het GTV, een opzegging of een verzoek tot overdracht van de ATO. Ten aanzien van de onder ii genoemde communicatie kan worden bedongen dat de huurder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder behoeft. Tijdsige informatievervalsing en het instemmingsvereiste stellen de verhuurder in staat om te beoordelen welke gevolgen de betreffende communicatie heeft voor het GTV en de verhuurbaarheid van het pand, verweer te voeren tegen een voorgenomen verlaging en gebruik te maken van de procedurele waarborgen die de regelgeving biedt.

19 Art. 12.3 AB Kantoorruimte, respectievelijk art. 16.4 AB Winkelruimte.

20 Art. 7:213 Burgerlijk Wetboek.

21 Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/105; J.A. Tuinman, in *T&C Huurrecht*, art. 7:213 BW, aant. 3c en (onder oud huurrecht) conclusie A-G Bakels voor HR 19 april 2002, ECLI:NL:PHR:2002:AD9335, «JOL» 2002/246 (*Algemene Woningbouwvereniging/X*), nr. 2.8. Zie ook conclusie A-G Huydecoper voor HR 29 mei 2009, ECLI:NL:PHR:2009:BH2952, *NJ* 2009/244 ([...]/*De Alliantie*), nrs. 11-12.

Overdracht van de ATO bij het einde van de huur: Ten slotte is het raadzaam om afspraken te maken over de situatie bij het einde van de huurovereenkomst. Zoals beschreven in paragraaf 3.4 is de ATO persoonsgebonden en komt deze bij vertrek van de huurder niet automatisch op naam van de verhuurder of een opvolgend huurder te staan. Opzegging door de vertrekkend huurder leidt ertoe dat een nieuwe ATO moet worden aangevraagd, met als mogelijk gevolg plaatsing in de wachtrij. Het verdient aanbeveling om in de huurovereenkomst een verplichting op te nemen voor de huurder om bij vertrek de ATO over te dragen aan de verhuurder of een opvolgend huurder, met behoud van het bestaande GTV.

De in deze paragraaf opgenomen aanbevelingen gelden niet alleen voor nieuw te sluiten huurovereenkomsten. Zij zijn evenzeer van toepassing wanneer een bestaande huurovereenkomst wordt aangepast, verlengd of anderszins gewijzigd. Ook dan is het voor verhuurders raadzaam om de gelegenheid te benutten om de besproken contractuele waarborgen alsnog op te nemen.

5. Conclusie

De toenemende netcongestie in Nederland maakt gecontracteerd transportvermogen tot een schaars en waardevol

goed. Verhuurders van bedrijfsruimte lopen het risico dit vermogen te verliezen door een verlaging op verzoek van de huurder, door toepassing van de GOTORK-maatregel of door opzegging van de ATO bij het einde van de huur. De standaard-ROZ-voorwaarden en de wettelijke norm van goed huuderschap bieden tegen deze risico's onvoldoende gerichte bescherming. Verhuurders doen er daarom verstandig aan om in de huurovereenkomst specifieke contractuele waarborgen op te nemen: een verbod op eenzijdige GTV-verlaging, een verplichting tot voldoende benutting van het GTV, een informatie- en instemmingsplicht bij communicatie met de netbeheerder en een verplichting tot overdracht van de ATO bij vertrek. Dit geldt niet alleen voor nieuwe huurovereenkomsten, maar ook wanneer bestaande overeenkomsten worden aangepast of verlengd. Wie zijn transportvermogen niet contractueel beschermt, riskeert jarenlange wachttijden en een verminderde verhuurbaarheid van het pand.

Over de auteur



Mr. B. (Boris) Andriessen

Werkzaam als advocaat binnen de praktijkgroep
Real Estate & Infrastructure van NautaDutilh N.V.